

# 防災・省エネで不動産市場は二極化へ、投資セクター選考に変化も

～第8回不動産市況アンケート結果～



金融研究部門 准主任研究員 増宮 守

masumiya@nli-research.co.jp

## 1—アンケートの概要

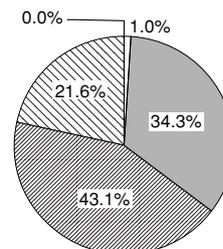
ニッセイ基礎研究所では、2011年10月3日から14日にかけて、不動産分野の実務家・専門家に対し、第8回目となる不動産投資市況に関するアンケートを行った。これは、不動産・建設、金融・保険、仲介、不動産管理、不動産ファンド運用、格付、投資顧問・コンサルタントなどの業務に携わる198名を対象に、電子メールにて実施したもので、102名から回答を得た（回収率52%）。

## 2—アンケートの結果

震災直後の4月に引き続き、東日本大震災が日本の不動産市場に与えた影響の大きさについて聞いた（図表-1）。「非常に小さかった」あるいは「小さかった」の回答が合わせて4割近くを占め、震災直後に支配的となっていた不安感や不透明感は払拭されてきたといえる。

続いて、東日本大震災を契機に、今後中長期的にみて、日本の不動産市場において大きく進むと思われる変化について聞いた（図表-2）。回答者の4人に3人が「不動産の選別や二極化」を、また約6割が「不動産の防災技術や省エネ技術」を支持した。震災後、立地に対する見方が厳しくなっており、また、非常用電源の付帯や制震、免震性能などの面で、新しい大型ビルと既存ビルとの格差が意識されている。さらに、「既存ストックの耐震補強や省エネ改修」も回答者の6割近くが支持していることから、今後は既存ビルの間でも、防災対応による格差が拡大する可能性が高い。一方、震災直後にリスク意識が高まったものの、「東京一極集中構造の是正」に対する支持は一割弱に止まった。

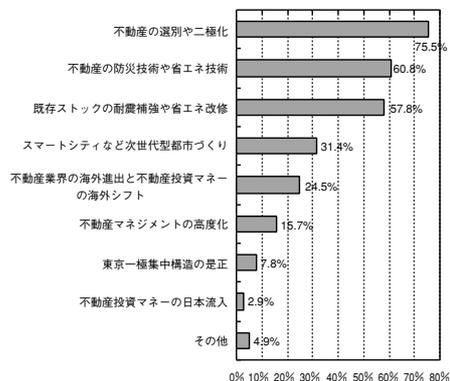
[図表-1] 震災が不動産市場に与えた影響の大きさ（単回答）



非常に小さかった     小さかった  
 大きかった     非常に大きかった  
 わからない

（資料）ニッセイ基礎研究所（2011年10月）

[図表-2] 長期的に進むと見られる変化（複数回答3つ）

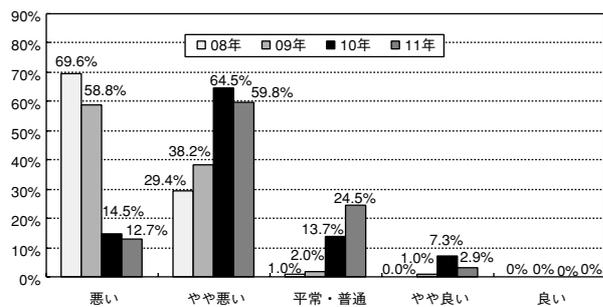


（資料）ニッセイ基礎研究所（2011年10月）

また、昨年の調査時点では、海外からの投資資金流入への関心が顕著にみられていたが、今回、「不動産投資マネーの日本流入」への支持は僅か2.9%に止まった。

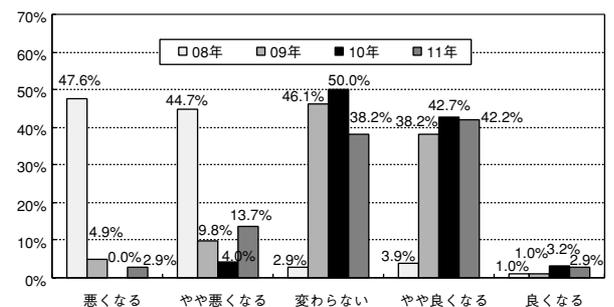
次に、不動産投資市場（物件売買、新規開発、証券化）の現況について聞いた（図表-3）。「悪い」と「やや悪い」の合計が7割強を占め、昨年までと比べ落ち着いてきたものの、依然として厳しい市況感が確認された。また、6ヵ月後の見通しについては、「（6ヵ月後は現在より）やや良くなる」との回答が最も多く、「変わらない」と共に約4割を占めた（図表-4）。しかし、昨年皆無であった「悪くなる」との回答や、「やや悪くなる」の増加には留意すべきである。

[図表-3] 不動産投資市場の現在の景況感（単回答）



（資料）ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2008～11年、各10月

[図表-4] 不動産投資市場の6ヵ月後の見通し（単回答）

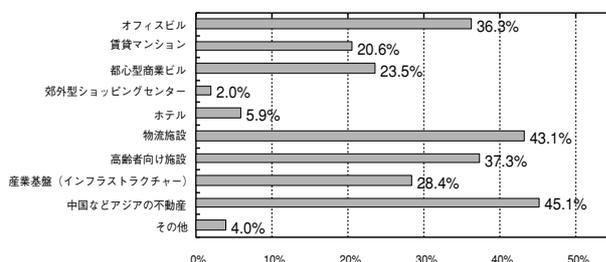


（注）2008年は6ヵ月後に限定せず「今後の見通し」について質問している。  
（資料）ニッセイ基礎研究所「不動産市況アンケート」2008～11年、各10月

さらに、今後の価格上昇や市場拡大が期待でき、魅力的と思われる不動産投資対象（証券化商品含む）について聞いた（図表-5）。震災や円高により国内市場への懸念が強まる中、「中国をはじめとするアジアの不動産」への支持が最も高く、また、インターネット通販市場の拡大や、物流施設の所有と経営の分離などを背景に「物流施設」への支持も大きく伸びた。さらに、今回新たに選択肢に加えた「高齢者向け施設」についても非常に関心が高いことが確認された。一方、主要投資セクターである「オフィスビル」への支持が、過半数の支持を得た昨年と比べ大きく減少した点が注目される。東京オフィス市場の回復が遅れる中、円高や増税による国内空洞化や、多数の大型開発による将来の需給悪化懸念などが影響したと考えられる。

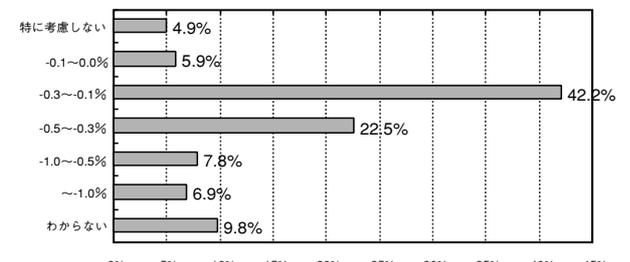
最後に、防災性（制震・免震構造、非常用電源、備蓄倉庫、複数の交通アクセスなど）と省エネ・省電力性に特に優れた不動産に投資するとした場合、そうでない不動産と比べて収益還元利回りにどの程度のプレミアム（スプレッド：基準利回りからマイナスする）を考慮するかについて聞いた（図表-6）。「特に考慮しない」との見方は限定的で、また、昨年の類似質問に対して皆無であった「-1%超」という明確なプレミアムを考慮する回答も6.9%みられた。震災の影響や、電力不足への対応から、防災や省エネに対する社会意識は大きく変化したが、不動産評価においても意識変化が確認されたといえる。

[図表-5] 今後価格上昇や成長が期待できるセクター（複数回答3つ）



（資料）ニッセイ基礎研究所（2011年10月）

[図表-6] 防災・省エネ性に優れた不動産に対する利回りプレミアム（単回答）



（資料）ニッセイ基礎研究所（2011年10月）